



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000349574

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1006628-58.2024.8.26.0224, da Comarca de Guarulhos, em que é apelante SPE MIRANTE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, são apelados FRANCISCO EUDES JACINTO e LELIANA PEREIRA JACINTO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 29ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores NETO BARBOSA FERREIRA (Presidente sem voto), CARLOS HENRIQUE MIGUEL TREVISAN E MÁRIO DACCACHE.

São Paulo, 9 de abril de 2025.

FABIO TABOSA
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Apelante: SPE Mirante Investimentos Imobiliários S/A.

Apelados: Leliana Pereira Jacinto e Francisco Eudes Jacinto

Apelação nº 1006628-58.2024.8.26.0224 – 8ª Vara Cível de Guarulhos

Voto nº 31.274

Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Demanda de resolução contratual cumulada com pedido de restituição dos valores pagos, ajuizada pelos adquirentes. Sentença de procedência. Inconformismo da ré. Retardamento confessado e efetivamente verificado, considerando a data de entrega estipulada no contrato, acrescida de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias. Mora não descaracterizada em função das dificuldades desencadeadas pela pandemia de covid-19. Resolução culposa acertadamente reconhecida pela r. sentença, com a necessária restituição integral dos valores pagos pelos autores (Súmula nº 523 do C. STJ), inclusive das arras confirmatórias, por integrarem o preço do bem, e da comissão de corretagem. Orientação do STJ no sentido de que a devolução da comissão de corretagem é consequência lógica do dever de restituição dos valores pagos em caso de resolução por culpa da vendedora. Juros de mora, por seu turno, incidentes a contar da citação, ante a mora caracterizada da parte da ré, não do trânsito em julgado. Sentença de procedência integralmente confirmada. Apelação da ré desprovida.

VISTOS.

A r. sentença de fls. 277/284 julgou procedente demanda de resolução contratual tendo por objeto compromisso de compra e venda imobiliário, em regime de multipropriedade, ajuizada pelos adquirentes em face da incorporadora e fundada em atraso quanto à entrega da unidade; reconheceu o MM. Juiz para tanto, devidamente configurado o atraso da incorporadora, pela superação do prazo contratual regular. Em função disso, deu por resolvido o negócio jurídico entre as partes, condenando a ré na devolução integral dos valores recebidos, da ordem de R\$ 15.582,70 (quinze mil, quinhentos e oitenta e dois reais e setenta centavos), atualizados a partir de cada desembolso e acrescidos de juros moratórios desde a citação.

Apela a ré (fls. 287/295), insistindo na excludente de sua

responsabilidade, sob o argumento de que caracterizados caso fortuito e força maior em decorrência da calamidade pública desencadeada pela pandemia de covid-19, o que teria ocasionado a suspensão das atividades e justificado a readequação do cronograma da obra. Insiste, em prosseguimento, ser devida a retenção de 50% do valor pago, a título de cláusula penal, nos termos do artigo 67-A, § 5º, da Lei nº 13.786/18, por estar a incorporação submetida ao regime do patrimônio de afetação, sem prejuízo das arras e da comissão de corretagem, pugnando, ainda, pela incidência de juros de mora somente a partir do trânsito em julgado. Bate-se, em conclusão, pela reforma da r. sentença, quanto a esses aspectos.

O recurso, que é tempestivo, foi devidamente processado, com manifestação dos apelados em contrarrazões no prazo legal (fls. 301/306).

É o relatório.

Não prospera o inconformismo.

O atraso na conclusão do empreendimento foi confessado pela ré, que tenta justificá-lo pela existência de caso fortuito da pandemia de covid-19.

Ocorre que as dificuldades advindas da pandemia não podem ser tratadas como panaceia para todos os problemas e tampouco como justa causa automaticamente aplicável a toda e qualquer situação de inadimplemento contratual no período 2020-2021; quando não bastasse, como é notório, o setor da construção civil foi um dos que continuou autorizado a desenvolver suas atividades, a despeito das regras de restrição à circulação impostas pelas autoridades.

Em tal sentido, também já se manifestou esta C. 29ª Câmara de Direito Privado:

“Ação rescisória de contrato de compra e venda de imóvel – Sentença que acolhe pedidos e condena a ré a restituir integralmente o que foi desembolsado pelos autores – Preliminar de cerceamento de defesa rejeitada – Suficiência da prova documental para a solução da questão controvertida – Atraso na conclusão da obra é evidente – Ausência de evento de força maior ou fortuito em razão da Pandemia – Causas que não elidiram a mora – Indevida a pretensão de reter valores

pagos e aplicar cláusula penal – Consumada a mora da ré, a restituição integral é de rigor – Devolução deve ser feita em parcela única (Súmula 2, TJSP) – Desprovemento da apelação.” (Apelação nº 1030056-50.2020.8.26.0114, Rel. Mário Daccache, j. 19/12/2022).

Ademais, o prazo de tolerância estipulado no contrato faz sentido justamente para cuidar de situações imprevisíveis como a retratada.

Era mesmo o caso, portanto, de reconhecimento do inadimplemento da vendedora e da existência de justa causa para a resolução pleiteada pelos adquirentes, nos termos, a propósito, do decidido pelo MM. Juízo *a quo*.

E, em se tratando de resolução culposa, com imputação de descumprimento contratual à incorporadora, obviamente não há o que cogitar em torno de penalização da parte inocente com a perda de parcela do que despendeu, pelo que fica rejeitada a sua pretensão de retenção de valores a título de cláusula penal.

Assentado, enfim, o descumprimento do prazo contratual estabelecido para entrega do imóvel adquirido pelos autores, forçoso concluir pela admissibilidade da condenação da ré à devolução integral dos valores por eles desembolsados (Súmula nº 523 do C. STJ), inclusive comissão de corretagem – independentemente de sua previsão ou não em contrato –, conforme entendimento pacífico do C. Superior Tribunal de Justiça:

“AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. COMPRA E VENDA. IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. CULPA DO VENDEDOR. PRESCRIÇÃO. NÃO OCORRÊNCIA. LUCROS CESSANTES. PREJUÍZO. PRESUNÇÃO. RESOLUÇÃO DO CONTRATO. PARCELAS PAGAS. RESTITUIÇÃO INTEGRAL. 1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ). 2. Nos casos em que o construtor/vendedor dá causa à resolução do contrato de compra e venda e a devolução da comissão de corretagem é consequência lógica do dever de restituição dos valores pagos, não se aplica o prazo prescricional de 3 (três) anos objeto do Tema 938. Precedentes. 3. Descumprido o prazo para a entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, sobretudo após o esgotamento do período de prorrogação, é cabível a condenação por lucros cessantes, sendo

presumido o prejuízo do promissário comprador. 4. Nas hipóteses em que o construtor/vendedor dá causa à resolução do contrato, a restituição das parcelas pagas deve ocorrer em sua integralidade, inclusive comissão de corretagem. 5. Agravo interno não provido.” (AgInt no REsp nº 1.866.074/SP, 3ª T., Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, j. 18/5/2021, DJe 24/5/2021). No mesmo sentido: AgInt no REsp nº 1.839.746/RS, 3ª T., Rel. Min. Marco Aurélio Bellizze, j. 4/5/2020, DJe 8/5/2020; AgInt no REsp nº 1.859.039/SP, 3ª T., Rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino, j. 10/8/2020, DJe 21/8/2020; e EDcl no AgInt no AREsp nº 1.220.381/DF, 4ª T., Rel. Min. Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, j. 29/10/2019, DJe 20/11/2019.

O valor pago de sinal (fl. 42), a título de arras confirmatórias, foi ofertado como princípio de pagamento e fez parte do preço. Não se pode falar, por isso, em retenção das arras, uma vez que essas, conforme estipulação contratual, tinham nítido caráter confirmatório do negócio jurídico, passando a integrar parcela do preço contratado.

Além do mais, semelhante discussão somente faria sentido em caso de rescisão motivada pelos adquirentes, não em cenário de resolução culposa imputável à vendedora, em que fazem os adquirentes jus, pura e simplesmente, à devolução de todos os valores desembolsados.

Quanto ao termo inicial dos juros moratórios, a contagem do trânsito em julgado somente se justifica à vista de rescisão unilateral por iniciativa dos adquirentes. Havendo, todavia, situação de mora da vendedora, como no caso, correta a imposição desde o momento da citação.

Fica, assim, confirmada a r. sentença de parcial procedência, com majoração dos honorários advocatícios a cargo da ré, nos termos do art. 85, § 11, do CPC, de 10% (dez por cento) para 15% (quinze por cento) sobre o total da condenação.

Ante o exposto, **nega-se provimento** ao apelo.

FABIO TABOSA

Relator